

## L'acquisto

RAPPORTI CON LA BANCA



**Effetti.** L'affermazione della nullità comporta il divieto di stipula

**Limiti.** L'operatività della disposizione è circoscritta all'abitazione di residenza

# Mutui, frenata alle penali

Che cosa prevede il decreto Bersani sulla chiusura anticipata

PAGINA A CURA DI  
Angelo Busani

Oltre alla semplificazione nelle procedure di cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia di mutui bancari, il Dl "Bersani-bis" (Dl 31 gennaio 2007, n. 7, in fase di conversione) incide nei rapporti tra banca e clienti anche sotto un altro importante aspetto: e cioè l'affermazione della nullità (vale a dire del divieto di stipula e, nel caso di stipula, la completa inefficacia) delle cosiddette penali di estinzione anticipata per i mutui bancari.

## IL RILIEVO

La norma presta il fianco a dubbi laddove si riferisce esclusivamente ai rapporti con la «banca» e non con altri operatori

Le clausole "incrinmate" sono quelle con le quali la banca pretende il pagamento di una somma (di solito compresa tra lo 0,5% e il 2% del capitale restituito in anticipo) nel caso in cui il mutuatario rimborsi alla banca stessa, in tutto o in parte, il capitale mutuato prima delle scadenze rateali convenute nel contratto.

Occorrerà vedere, tuttavia, se nell'iter di conversione, il testo rimarrà lo stesso. È stato infatti presentato alla Camera un emendamento in senso restrittivo, che introduce un doppio binario con la cancellazione della penale per estinzione anticipata per i soli mutui contrattati a tasso variabile.

Tornando invece alla norma in vigore, la sua stesura è

frutto di una evidente fretto-losità e quindi il suo testo non è certo un esempio di chiarezza e presta il fianco a una serie di rilievi critici. Innanzitutto, si riferisce alla «banca mutuale», e quindi la sanzione della nullità non dovrebbe applicarsi ai contratti di mutuo stipulati con qualsiasi ente diverso dalle banche (finanziarie, persone fisiche, eccetera).

Inoltre la nuova norma riguarda i soli contratti di mutuo e quindi, considerato che le norme in tema di nullità sono di stretta interpretazione, non può essere riferita ad altre forme di finanziamento che, dal punto di vista tecnico, non siano qualificabili come «contratti di mutuo».

Ancora, la norma limita la sua applicabilità ai soli «mutui contrattati per l'acquisto della prima casa», dove per «prima casa» si intende (secondo quanto precisa la legge stessa) l'acquisto, effettuato da una persona fisica, della casa dove essa intende stabilire la propria residenza. Ora, l'espressione «prima casa» potrebbe essere fuorviante in quanto normalmente il concetto di «acquisto della prima casa» non concerne la materia dei mutui, ma quella dell'agevolazione fiscale in tema di imposte indirette (Iva, registro, ipotecaria e catastale) dovute in sede di compravendita immobiliare.

Invece, in materia di mutui, la legge conosce il diverso concetto di «abitazione principale» e più precisamente il concetto di «mutui garantiti da ipoteca su immobili contrattati per l'acquisto dell'unità immobiliare da di-

bire ad abitazione principale» (articolo 15, comma 1, lettera b), Dpr 917/1986), definizione che è rilevante ai fini della detrazione dall'Irpef degli interessi passivi del mutuo (nel senso che gli interessi sono detraibili solo se derivano da mutui di questo tipo).

Con il Bersani-bis, invece, si introduce la nuova categoria dei mutui stipulati «per l'acquisto della prima casa» individuandoli però non nei mutui finalizzati al finanziamento dell'acquisto dell'abitazione ove «il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente» (articolo 15, comma 1, lettera b), Dpr 917/1986) ma, come detto, nei mutui finalizzati a finanziare «l'acquisto effettuato da una persona fisica della casa dove intende stabilire la propria residenza» (articolo 11, comma 4, Dl Bersani-bis).

Pertanto, per identificare questi mutui non importa che si tratti di mutui per finanziare compravendite tassate con Iva o imposte di registro agevolate, né di mutui i cui interessi passivi siano detraibili (ove la detraibilità dipende dall'effettiva dimora abituale del contribuente): ciò che importa è, invece, che si tratti di mutui finalizzati a finanziare l'acquisto di una casa effettuata da una persona fisica (non pare che debba trattarsi necessariamente del mutuatario) che manifesti l'intenzione di stabilire la propria residenza in quella casa. A questo fine, allora, pare che nell'atto di mutuo debba essere d'ora innanzi contenuta la dichiarazione di intenti della persona fisica di voler stabilire in quella abitazione la propria residenza.

## Ieri e oggi

**Prima**  
Normalmente, nei contratti di mutuo erano previste delle clausole con le quali la banca pretendeva il pagamento di una somma (di solito lo 0,5 e il 2% del capitale restituito in anticipo) nel caso di rimborso anticipato del capitale mutuato prima delle scadenze rateali convenute

**Oggi**  
Nell'attuale versione del Bersani bis, viene stabilita la nullità (divieto di stipula e, nel caso di stipula, completa

inefficacia) delle penali di estinzione anticipata per i mutui bancari stipulati a partire dal 2 febbraio 2007

**A cavallo**  
Per i contratti stipulati prima del 2 febbraio 2007 con la clausola della penale si prevede che l'Abi e le organizzazioni dei consumatori entro tre mesi debbono accordarsi circa la «riconduzione a equità» dei contratti; in caso di mancato accordo la misura della penale verrà stabilita dalla Banca d'Italia

## Regime transitorio

### Sui «vecchi» contratti soluzioni eque

Il nuovo divieto di stipula di penali per estinzione anticipata concerne i contratti stipulati dal giorno di entrata in vigore del Dl Bersani-bis (il 2 febbraio 2007). Resta aperto, quindi, il discorso sui mutui "vecchi".

Con riferimento però proprio ai contratti già in precedenza stipulati e recanti la clausola in questione, il decreto legge dispone che l'Associazione bancaria italiana (Abi) e le organizzazioni dei

consumatori entro tre mesi debbono accordarsi circa la «riconduzione a equità» di detti contratti, concordando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale del mutuo.

La nuova norma prevede anche che, in caso di mancato raggiungimento di questo accordo, la misura della penale venga stabilita dalla Banca d'Italia.

Una volta dunque concordata (tra Abi e consumatori) o imposta (da Bankitalia) la misura della penale, i mutuatari che procedano all'estinzione anticipata del mutuo potranno pretendere dalla banca l'applicazione della penale nella sua nuova misura.

# Procedura automatica per estinguere l'ipoteca

Nel nuovo recente intervento legislativo in materia di "liberalizzazioni" (Dl 7 febbraio 2007 n. 7) spicca la nuova procedura di estinzione delle ipoteche a garanzia di mutui bancari.

Prima del Dl 7/2007, alla cancellazione dell'ipoteca a garanzia di mutuo bancario si giungeva, al termine di una procedura articolata in tre fasi:

a) il rimborso integrale del mutuo da parte del cliente;

b) la stipula di un atto notarile con cui la banca consentiva alla cancellazione dell'ipoteca;

c) l'esecuzione materiale della cancellazione da parte dell'agenzia del Territorio.

Ora, a questa procedura (comunque sempre utilizzabile) se ne affianca un'altra, più breve e forse meno costosa, sempre che le commissioni bancarie (per i nuovi adempimenti posti a carico delle banche) non annullino il risparmio, di qualche centinaio di euro, conseguito non ricorrendo al notaio. La nuova disciplina prevede infatti che l'ipoteca si estingua automaticamente decorsi trenta giorni dall'avvenuto rimborso del mutuo, che viene comunicato dalla banca alla conservatoria e al debitore. Le condizioni sono elencate nella scheda qui a fianco.

## Impedimenti

Qualora peraltro sussista un «giustificato motivo ostativo» (per esempio, il pericolo di un'azione revocatoria da parte dei creditori di colui che ha rimborsato il mutuo, sia esso il mutuatario, sia esso un terzo rispetto al mutuatario), la banca

può evitare l'estinzione dell'ipoteca, facendo una comunicazione all'Ufficio dei Registri Immobiliari che provvede a disporre la pubblicazione di questa comunicazione impeditiva dell'estinzione.

## Le smagliature

L'intervento semplificatore del Dl "Bersani-bis" sembra tuttavia mostrare anche alcune smagliature.

Ad esempio, si possono immaginare difficoltà operative nei casi, molto frequenti, di mutui estinti contestualmente alla vendita del bene ipotecato (nei quali parte del prezzo viene utilizzata dal venditore per estinguere il proprio mutuo).

Infatti, per ragioni di garanzia, non ci si dovrà stupire se la

nuova banca pretenderà ugualmente un atto notarile di assenso alla cancellazione dell'ipoteca già gravante sull'immobile, il che dovrebbe comportare la simultanea presenza all'atto di vendita (con mutuo) del funzionario della "vecchia banca" e del funzionario della "nuova banca" al quale ultimo il primo consegnerà l'assegno per l'estinzione del mutuo dietro sottoscrizione dell'atto notarile di assenso alla cancellazione della prima ipoteca.

Inoltre, in caso di vendita di immobili di nuova costruzione, la legge (articolo 8 del Dlgs 122/2005) impedisce di procedere al rogito se prima l'immobile oggetto di vendita non sia "ripulito" dalle ipoteche di cui il costruttore l'abbia gravato.

## Le condizioni

### Il creditore

Deve essere una "banca", per cui sono escluse le ipoteche a garanzia dei crediti di società finanziarie non bancarie, di persone fisiche o comunque di qualsiasi altro soggetto diverso dalle banche

### L'ipoteca

L'ipoteca deve essere stata iscritta a garanzia di un "mutuo" (e quindi la procedura semplificata non è utilizzabile se il finanziamento è stato concesso ad altro titolo, ad esempio, mediante l'utilizzo della formula della apertura di credito)

Deve essere "volontaria", e

quindi la procedura semplificata non può essere utilizzata per cancellare ipoteche legali, ipoteche giudiziali e, tanto meno, la trascrizione di pignoramenti, sequestri e domande giudiziali

Si deve trattare di una «estinzione totale» e quindi la nuova norma non può essere utilizzata per altre formalità da effettuarsi nei Registri immobiliari, quali i frazionamenti di somme e di immobili, le restrizioni parziali dell'ipoteca, le riduzioni di somme, le quietanze, le erogazioni, eccetera

- Per Marco, lo spazio dove dipingere.
- Per Sara, l'inizio di una vita a due.
- Per la famiglia Rossi, la casa dei sogni.

## Noi ci vediamo quello che ci vedi tu.

Message pubblicitario. Per le condizioni contrattuali di rinvio ai fogli informativi, alle condizioni di servizio e ai termini di pagamento. Per il rimborsamento del tasso d'interesse, si deve sottoscrivere il piano di rimborso oltre il 50% dell'importo della rata verrà ricalcolato, evitando il pagamento di una maxi-rata finale.

## Il mutuo casa a rata costante, elastico, protetto.

Le eventuali variazioni del tasso d'interesse non modificano l'importo della tua rata, ma solo

la durata del mutuo. In più, puoi richiedere la polizza BluCredit che, di fronte ad alcuni imprevisti

della vita, garantisce l'estinzione del debito residuo. Replay, il mutuo come lo vorresti tu.

# REPLAY

BPU Banca Popolare di Bergamo

BPU Banca Popolare Commercio & Industria

BPU Banca Carime

BPU Banca Popolare di Ancona

BPU Banca